

Bulletin adressé aux propriétaires d'immeubles - Mai 2022

Chers propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publie régulièrement un point sur les nouvelles lois et informations relatives aux supports et aux ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin d'assurer leur conformité avec le Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, la loi de l'État de New York sur les habitations comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) et d'autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant une assistance juridique. Les informations qu'elle contient ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements sur le logement dans la ville de New York.

Enregistrement des titres de propriété

La loi exige que les propriétaires d'immeubles résidentiels s'inscrivent chaque année auprès du HPD. Cette année, le prochain cycle d'inscription de logement débutera le 1er juin 2022 et se terminera le 31 août 2022. Les immeubles doivent être inscrits s'il s'agit d'une habitation à plusieurs logements (trois appartements et plus), que le (la) propriétaire y réside ou pas, ou s'il s'agit d'une habitation privée (un à deux appartements) et que ni le (la) propriétaire ni sa famille immédiate n'y réside. Il faut également procéder à une inscription de logement en cas de changement de propriétaire ou des informations d'une inscription en cours de validité (par exemple, nouvel[le] agent[e] de gestion ou nouveau syndic de l'immeuble). Le HPD utilise les coordonnées fournies lors de l'inscription pour toutes les notifications officielles, l'envoi d'informations générales et en cas d'urgence dans le logement.

Vous recevrez un courriel de la part du HPD une fois que les nouveaux formulaires d'inscription seront disponibles. Vous pourrez alors vous rendre sur le Système d'inscription de logement en ligne du HPD, procéder aux modifications éventuellement nécessaires, régler au ministère des Finances (Department of Finance, DOF) les frais d'inscription de 13 \$ et imprimer immédiatement le formulaire. Il ne restera plus qu'à le signer et à le dater (propriétaire et agent[e]) et à l'envoyer par courrier postal au HPD comme indiqué sur le formulaire. La démarche est simple et rapide. Inscrivez-vous dès que possible pour vous assurer que votre formulaire sera traité dans les délais impartis! Si vous avez des questions à propos de l'inscription, envoyez-les à register@hpd.nyc.gov.

Pour plus d'informations, consultez le [site du HPD](#).

Résolvez efficacement les problèmes de moisissure

Les propriétaires d'habitations de 10 appartements ou plus doivent engager deux [experts agréés par le Département du travail \(Department of Labor\) de l'État de New York pour l'évaluation et la rectification de la moisissure](#) (ces deux entrepreneurs doivent être entièrement indépendants l'un de l'autre) pour

évaluer et rectifier les problèmes si de la moisissure couvre une surface supérieure à 10 pieds carrés (1 m²). Pour trouver un entrepreneur agréé en matière de moisissure dans votre quartier, utilisez [l'outil de recherche des entrepreneurs agréés en matière de moisissure](#) du Département du travail de l'État de New York. Ces professionnels agréés doivent se conformer à la section 24-154 du Code administratif de la ville de New York et à l'article 32 de la législation du travail de l'État de New York.

Le [décret 61 de 2018 \(Local Law 61\)](#) fixe des normes minimales pour la réalisation de l'évaluation de la moisissure, sa réduction et sa rectification dans les immeubles contenant dix logements ou plus, ou qui se trouvent dans un lot contenant 25 000 pieds carrés (2 300 m²) ou plus d'espaces non résidentiels. La loi exige également que le (la) titulaire de l'agrément de rectification de la moisissure dépose un formulaire de notification de travaux de rectification de la moisissure **et** un Plan de travaux de rectification de la moisissure auprès du Département de la protection de l'environnement (Department of Environmental Protection, DEP) de la ville de New York. Le (la) titulaire de l'agrément d'évaluation de la moisissure doit déposer un Formulaire d'évaluation post rectification (Post-Remediation Assessment Form) et un Certificat post rectification de la moisissure (Mold Post-Remediation Certification). **Ces formulaires sont disponibles sur le site internet du Département de la protection de l'environnement (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>) et les entrepreneurs doivent les transmettre en ligne.** Si l'entrepreneur (entrepreneuse) rencontre de quelconques difficultés à remplir et transmettre ces formulaires, il (elle) devra envoyer un courriel à moldhelp@dep.nyc.gov.

Les amendes pour un(e) propriétaire qui fait réaliser des travaux sans avoir rempli et transmis les formulaires nécessaires sont comprises entre 800 \$ et 10 000 \$. Le lien vers la page de transmission au DEP est <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>.

Le (la) propriétaire devra fournir une copie du reçu de transmission aux entrepreneurs après avoir fait sa déclaration et le HPD exige qu'un exemplaire desdits documents soit classé avec un Certificat de rectification (Certification of Correction) pour les infractions de catégorie B et de catégorie C relatives à la moisissure dans les immeubles comportant dix appartements et plus.

Pour les propriétaires qui ne sont pas tenus de faire appel à des professionnels comme indiqué ci-dessus, que l'élimination soit effectuée par un éliminateur de moisissures ou le propriétaire/ représentant du propriétaire, des pratiques de travail sécuritaires sont exigées. Ces pratiques comprennent :

- Éliminer toute eau stagnante et réparer les fuites ou problèmes d'humidité.
- Isoler la zone de travail avec des bâches en plastique et recouvrir les voies de sortie.
- Limiter la dispersion des poussières. Utiliser des méthodes telles que le scellement des ouvertures (par exemple, les portes, les conduits de ventilation) et vaporiser légèrement la zone de moulage avec de l'eau et du savon avant le nettoyage.
- Nettoyer la moisissure avec du savon ou du détergent et de l'eau. Sécher soigneusement la zone nettoyée.
- Enlever et jeter les matériaux qui ne peuvent pas être nettoyés correctement.
- Jeter tous les déchets liés au nettoyage dans des sacs en plastique résistants et les fermer hermétiquement.
- Nettoyer toute poussière visible de la zone de travail à l'aide de serpillères mouillées ou d'un aspirateur muni d'un filtre HEPA.

- Laisser la zone de travail sèche et visiblement exempte de moisissure, de poussière et de débris.

Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB) : Programmes d'inspection sans pénalité des panneaux d'accessoires commerciaux et des terrasses et des murs de soutènement

Le 27 avril 2022, la Ville a relancé le programme d'inspection sans pénalité des panneaux d'accessoires commerciaux et le programme d'inspection sans pénalité des terrasses et des murs de soutènement, qui aideront les propriétaires d'immeubles et de petites entreprises à assurer la sécurité de leurs bâtiments sans pénalités financières. Ces programmes vont permettre de réduire les formalités administratives et d'éliminer les obstacles à l'évaluation de la sécurité critique et aux ressources s'y rapportant. Les programmes donnent aux propriétaires de petites entreprises, aux propriétaires de logement et aux autres propriétaires fonciers des cinq arrondissements l'assurance de l'état de leurs propriétés, tout en apportant de précieux conseils sur l'entretien approprié.

Grâce au programme d'inspection sans pénalité des panneaux d'accessoires commerciaux et au programme d'inspection sans pénalité des terrasses et des murs de soutènement, les propriétaires de logement et les propriétaires d'entreprise peuvent demander une **inspection visuelle gratuite et sans pénalité par un inspecteur DOB** de tout panneau commercial accessoire, terrasse, porche ou soutènement sur leur propriété. Il leur suffit d'appeler le 311 entre le 27 avril 2022 et le 31 mai 2022. Si, après inspection, ces structures extérieures s'avèrent être dans un état dangereux mais que les réparations sont effectuées rapidement, aucune pénalité ne sera émise.